

**COMMUNE D'IXELLES**  
*Madame Nathalie Gilson*  
*Echevine de l'Urbanisme*  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pu/7288  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.396/ s.444  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue des Klauwaerts, 16. Rénovation d'une maison de rapport (arch. E. Blérot).  
(Correspondant : M. F. Letenre)

En réponse à votre demande du 15 octobre 2008, sous référence, réceptionnée le 20 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer **l'avis défavorable** émis par notre Assemblée, en sa séance du 29 octobre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison due à l'architecte E. Blérot et située le long des étangs d'Ixelles, classés comme site. Elle est jumelée à la maison mitoyenne sise au n°15.

La demande porte sur la régularisation de la division de la maison en 3 unités de logement ainsi que sur des travaux de rénovation et des transformations intérieures lourdes visant l'aménagement de 3 appartements de standing. Le projet inclut :

- la réorganisation des espaces et des fonctions induisant la démolition des circulations existantes ainsi que de nombreux murs et cloisons intérieurs ;
- la création d'un nouveau noyau de circulation au centre de la maison (au milieu de 3 pièces en enfilade) comprenant un ascenseur ;
- le surhaussement de la partie arrière de la toiture afin d'augmenter la capacité de la maison et de doter chacun de trois logements de deux espaces privatifs extérieurs (1<sup>ère</sup> unité : jardin + balcon à l'étage supérieur, 2<sup>ème</sup> unité : une terrasse à l'avant et un balcon à l'arrière , 3<sup>ème</sup> unité : une terrasse à l'avant et une toiture terrasse à l'arrière) ;
- la remise en état complète de la façade à rue.

#### 1. Transformations intérieures

**La Commission constate que le projet est très interventionniste et destructeur. Les transformations intérieures prévues bouleversent profondément toute la distribution et font disparaître la quasi-totalité des espaces et agencements existants – et ce, malgré le fait que l'auteur de projet reconnaisse la richesse volumétrique de l'immeuble comme l'une de ses qualités majeures ( !).**

Ces bouleversements compromettent également le maintien de certains éléments de décor et finitions existants : parois et portes vitrées, revêtements de sol (parquets ou planchers anciens ?), moulures des murs et plafonds, menuiseries intérieures, etc. Le dossier ne documente malheureusement pas leur intérêt et les photos fournies ne permettent pas toujours d'évaluer la qualité des éléments voués à disparaître dans le projet.

**Le déplacement de l'escalier – qui constitue la colonne vertébrale de la maison – induit, par ailleurs, une réorganisation radicale de l'immeuble qui ne correspond plus à sa logique constructive d'origine. La présence du nouveau noyau de distribution au centre de l'immeuble fait disparaître l'organisation actuelle des trois pièces en enfilades, typique de la maison bruxelloise – et de la plupart des maisons qui bordent les étangs. Il constitue un obstacle entravant la fluidité des enchaînements volumétriques** qui caractérisent ce type de maisons.

**La Commission ne peut que décourager ces profonds remaniements** qui font perdre au bâtiment ses principales caractéristiques d'origine, son authenticité et ses qualités spatiales.

## 2. Façades

La façade avant reste inchangée et doit faire l'objet, selon le descriptif du projet, d'une remise en état complète. Aucune information n'est toutefois donnée sur cette remise en état et les travaux qu'elle comprend. La Commission insiste pour que ceux-ci se fassent dans les règles de l'art en raison de la qualité manifeste de la façade.

**Qu'advient-il des châssis ?** S'il s'agit des châssis d'origine, la Commission demande qu'ils soient maintenus et restaurés afin de conserver à la façade ses qualités esthétiques et patrimoniales. Un vitrage plus performant sur le plan énergétique pourra être placé, si nécessaire, dans les châssis existants. Dans ce cadre, la Commission signale que, selon l'arrêté du 21/12/2007 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 (Moniteur belge 31/12/2007), des primes sont octroyées pour les travaux de réparation des châssis anciens et leur adaptation au placement de vitrages isolants (300 €/m<sup>2</sup>).

**En façade arrière**, des modifications interviennent au niveau du sous-sol semi-enterré, au second étage où la terrasse est remplacée par un salon couvert d'une verrière inclinée et au 3<sup>ème</sup> étage où la toiture plate de l'annexe est convertie en terrasse. Le pan arrière de la toiture est partiellement surhaussé dans sa partie basse et un chien assis est aménagé sur toute la largeur de la façade arrière comprenant une porte-vitrée pour donner accès à la toiture terrasse du 3<sup>ème</sup> étage.

**La Commission constate que ces interventions font disparaître la gémellité des façades arrière des n°15 et 16, restée pourtant presque intacte jusqu'à aujourd'hui. Elle déconseille ces transformations.**

## Conclusion

**La Commission n'est pas favorable au projet dans ce sens qu'il induit des remaniements substantiels dans le bâtiment aboutissant à une perte d'authenticité et à la disparition d'une grande part des qualités intrinsèques de l'immeuble.** Elle rappelle qu'il s'agit d'un immeuble d'Ernest Blérot et qu'il mérite, à ce titre, une attention plus particulière. **Ce dernier, tel qu'il se présente aujourd'hui, possède de belles capacités spatiales qui paraissent suffisantes pour l'aménagement de 3 appartements spacieux sans que les nombreuses transformations prévues par le projet soient nécessaires. Celles-ci semblent, par ailleurs, induites en grande partie par l'intégration de l'ascenseur dont l'encombrement nécessite le déplacement du noyau de circulation. La Commission regrette cette option du projet qui est particulièrement destructrice et dénaturante pour le bâtiment et elle la décourage. Une visite du bâtiment** s'avérerait utile pour évaluer sa valeur patrimoniale ainsi que l'impact du projet de manière plus précise. Si une telle visite est organisée dans le cadre de l'examen de ce projet, elle souhaite pouvoir y être associée.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY